

Consultation publique portant l'arrêté modifiant l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire

Observations de la FEI

23 juin 2025

La consultation publique lancée par le Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires porte sur l'extension de la RE2020 à des typologies d'actifs aujourd'hui non soumises à la RE2020, notamment les commerces, les hôtels et les restaurants.

Les observations de la FEI sont les suivantes :

1) Le projet d'arrêté ne prend pas en compte la diversité des usages et des activités des immeubles concernés.

La RE2020 concerne les immeubles neufs, objet d'un permis de construire. Néanmoins se pose la question du mode d'occupation. En effet, il existe une grande diversité de situations au regard de l'activité du commerce (alimentaire, textile, pressing, magasin de surgelés, etc.) ou encore des horaires d'ouverture.

Il est par ailleurs indispensable de distinguer selon la typologie de l'actif : centre commercial, *retail park*, pied d'immeuble. Ces derniers notamment sont dans une situation spécifique en raison des règles de copropriété et de la mixité d'usage au sein d'un même immeuble (logement, bureaux). L'application des règles issues de la RE2020 s'en trouvera indiscutablement affectée.

Ainsi, par exemple, le projet d'arrêté modificatif modifiant l'arrêté du 10 avril 2020 ne prévoit :

- Concernant l'énergie, qu'une seule valeur de $Cep_{nr_maxmoyen}$: $163kWh_{ep}/m^2.an$ / $Cep_maxmoyen$: $183kWh_{ep}/m^2.an$
- Concernant le carbone, qu'une seule valeur, que le commerce soit raccordé ou non à un réseau de chaleur urbain

La FEI demande que le dispositif tienne compte de situations différentes en matière de commerce, dans un souci de flexibilité et d'adaptation du dispositif.

2) S'agissant des surfaces assujetties

Les surfaces assujetties pour les immeubles de commerce regroupent l'ensemble des surfaces, incluant les surfaces qui seraient prises à bail par un preneur (cas du centre commercial). Au dépôt du permis de construire, des hypothèses sont construites par le maître d'ouvrage notamment sur le poids carbone des

aménagements des locataires (Indice carbone construction). Pour obtenir la conformité, une mise à jour de la note de calcul est requise avec les aménagements réalisés.

Pour le cas spécifique du centre commercial, cela revient à faire porter au maître d'ouvrage la responsabilité du concept commercial de chaque preneur. Il serait illusoire d'attribuer aux porteurs de projet le pouvoir ou l'influence nécessaire pour pouvoir peser à ce point sur les choix commerciaux effectués par de grands groupes internationaux du prêt à porter par exemple.

Aussi il est demandé que seuls les aménagements réalisés directement par le maître d'ouvrage fassent l'objet d'une mise à jour pour le dossier d'achèvement de travaux, et que soit conservé l'aménagement théorique prévu au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme pour chacune des cellules destinées à être louée dans un ensemble commercial.

1) S'agissant des indicateurs Cep, Cep, nr

Les résultats du groupe de travail modélisateur du Ministère de la transition écologique font apparaître des puissances éclairage installées de l'ordre de 5W/m² à 8W/m² dans les circulations publiques, de 8W/m² pour les magasins de plus de 300m². Ces puissances sont très en deçà des puissances installées dans les magasins et/ou ensembles commerciaux récemment livrés, où la puissance installée au m² oscille entre 25W/m² et 40W/m².

Si une puissance installée de 5W/m² pose de réels problèmes en termes d'accessibilité (personnes malvoyantes, personnes âgées), le phénomène est d'autant plus exacerbé par la typologie même des bâtiments commerciaux, qui nécessitent de grands volumes, avec des hauteurs sous plafonds souvent au-dessus de 3m.

Par ailleurs, les commerces étant très hétérogènes au regard de leur modèle, de leur localisation et de l'activité qu'ils accueillent, ils ne peuvent être régis par une seule et même règle. Là encore, on prête aux porteurs de projets un poids qu'ils n'ont pas dans les négociations face aux grands commerçants qui déploient leurs concepts souvent à l'échelle de plusieurs pays.